



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DETTWILLER

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 04/10/2018,



A Dettwiller,
Le 05/10/2018

le Maire,
Claude Zimmermann

ATELIER D'URBANISME
IN SITU



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest 1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
D E T T W I L L E R



1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal en
date du 04 | 10 | 2018

Le Maire

Avant-propos

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Dettwiller, conformément à l'article L 151-2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

"Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1. Un rapport de présentation ;*
- 2. Un projet d'aménagement et de développement durables ;***
- 3. Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4. Un règlement ;*
- 5. Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L151-5 PRÉCISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
2. Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.[...]. »

TABLE DES MATIERES

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE DETTWILLER, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS.....	7
Les politiques d'aménagement.....	7
Les politiques d'équipement.....	8
Les politiques d'urbanisme	8
Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage.....	9
Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	10
ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS.	12
L'habitat	12
Les transports et les déplacements.....	13
Les réseaux d'énergie.....	13
Le développement des communications numériques.....	13
L'équipement commercial.....	14
Le développement économique et les loisirs	14
MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15
Un développement urbain raisonné et innovant	15
Permettre la densification dans le tissu urbain existant.....	16
Lutter contre l'étalement urbain.....	16
Optimiser et renforcer le foncier voué à l'activité économique	17

Dettwiller est une commune importante du territoire de Saverne. Elle est à la fois un village résidentiel à proximité de Saverne et des grands pôles urbains régionaux que sont Strasbourg et Haguenau, mais également une commune qui offre de l'emploi et des services à ses habitants.

De plus, elle est considérée comme un « pôle d'appui » dans l'armature urbaine du SCoT de la Région de Saverne. A ce titre elle a un rôle complémentaire à celui du pôle urbain de Saverne dans l'organisation du développement territorial et la structuration du territoire. Ainsi son positionnement géographique et sa structure socio-économique implique une légitime revitalisation démographique afin de conforter Dettwiller dans son territoire.

Du fait de sa situation, qui la place à environ 30 minutes de Strasbourg, Haguenau ou Sarrebourg, de son niveau d'équipement important, Dettwiller est une commune qui présente un fort potentiel d'attractivité et peut proposer de l'emploi. Pour ces raisons, la commune doit trouver un équilibre entre croissance démographique et préservation de son cadre de vie qui est remarquable. Son développement démographique devra donc être maîtrisé tout en évitant de mettre en « péril » son milieu naturel et en privilégiant un développement endogène.

Dettwiller doit pouvoir rester attractif et continuer à offrir des services, des emplois et un cadre naturel remarquable, afin de retrouver son dynamisme avec une qualité de vie préservée.

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE DETTWILLER, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS

L'objectif de ces orientations est d'affirmer Dettwiller comme un village structurant du territoire de Saverne, tout en maîtrisant son développement urbain et en pérennisant son rôle économique dans le territoire.

Le développement de Dettwiller doit se poursuivre en affirmant son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi son ambiance de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

Les politiques d'aménagement

Faciliter le renouvellement urbain dans le village, par des règles plus souples, et garantir la qualité urbaine et environnementale des opérations en cours ainsi que celles à venir.

Promouvoir une politique foncière active afin de garantir la réalisation de projets maîtrisés par la collectivité (commune, CCRS, ...).

Désenclaver le quartier « Weingarten » en permettant la réalisation d'un bouclage sur la rue du Général Leclerc.

Prévoir l'acquisition de bâtiments pour préserver le patrimoine architectural de la commune et proposer des services à la population.

Anticiper les mutations de certains bâtiments, en encadrant leurs évolutions par des règles adaptées (type industries le long de la route de Saverne, l'ancienne synagogue rue du Général Leclerc, l'entrepôt rue des Comtes de Rosen, etc.).

Les politiques d'équipement

Permettre d'installer sur la commune un équipement à destination des seniors, afin de prendre en compte le vieillissement de la population et de répondre aux besoins des personnes âgées de la commune.

Pérenniser les équipements de la commune, voire les développer, en cohérence avec les besoins des populations futures, d'offrir des équipements évolutifs, pour pouvoir constamment répondre aux nouveaux besoins de la population et notamment des jeunes.

Favoriser les projets de structure d'accueil intergénérationnel à Dettwiller.

Permettre de développer la bibliothèque de la commune afin d'améliorer la qualité des services aux habitants.

Envisager le déplacement de la mairie dans des locaux plus adaptés à l'accueil de tous les publics.

Créer un réseau de pistes cyclables au sein de l'espace urbanisé.

Les politiques d'urbanisme

Mettre en place des règles cohérentes à même de préserver le patrimoine architectural des centres historiques de Dettwiller et de Rosenwiller (volumétrie, modes d'implantation, etc.) tout en permettant leurs évolutions.

Utiliser la forme urbaine historique des villages industriel de Dettwiller et agricole de Rosenwiller comme référence pour créer, ou recréer, une identité forte et ainsi lutter contre la banalisation de l'architecture.

Améliorer l'entrée de village Sud-Ouest, le long de la rue de Saverne, par une meilleure insertion urbaine de la ZA, du tissu mixte habitat/activités et de la suppression à venir du passage à niveau, afin de pouvoir identifier clairement « qu'on rentre dans Dettwiller ».

Travailler sur la forme urbaine contre la banalisation de l'architecture et des lotissements.

Préserver Rosenwiller et ses vergers dans et hors agglomération en limitant les extensions possibles dans son périmètre urbain actuel.

Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage

Lutter contre la banalisation des paysages urbains et préserver la diversité des milieux naturels et agricoles, c'est favoriser un paysage identitaire en lien avec la géographie du territoire et l'histoire de l'occupation humaine, ce qui implique des objectifs croisés entre l'urbain et le naturel :

- Contribuer, voire renforcer la préservation de la structure bocagère caractéristique de l'espace agricole de la vallée de la Zorn.
- Réfléchir aux limites urbaines à ne pas dépasser au risque de contribuer à la banalisation du paysage (disparition des vergers, jardins de ceinture urbaine) et à l'impact visuel des constructions dans le paysage (importance du relief dans la perception de Dettwiller).
- Intégrer, à l'interface entre l'urbain et le naturel, les franges urbaines comme espace visible et impactant : insertion du bâti, travail sur les transitions plantées afin d'éviter les « ruptures nettes » entre espace bâti et espace ouvert.
- Préserver la relation étroite entre la nature et la ville : incursion des vergers et jardins dans l'organisation urbaine, traversée de la Zorn.
- La densification et la reconquête urbaine doivent se faire en relation étroite avec la géographie du territoire : relief, relation visuelle avec les grands éléments de paysage (préservation des vues vers les repères paysagers) et en relation étroite avec les formes urbaines caractéristiques de Dettwiller (densité de bâti sur rue, rôle des jardins, patrimoine industriel,...), etc.
Elle doit concevoir avec une nécessaire qualité paysagère, architecturale dans un souci d'insertion dans l'environnement et de création d'un paysage urbain de qualité
- Reconsidérer le paysage économique des ZA/ZI comme des éléments de paysage intégré à l'espace urbain.
- Organiser un maillage vert en agglomération...
- Permettre l'appropriation du paysage en renforçant le réseau de circulations douces :
 - Les cheminements de promenade autour du village,
 - Les venelles, sentiers au sein du village pour raccourcir les distances, et recréer du lien entre les « morceaux urbanisés »,
 - Les parcours cyclables transversaux à la piste cyclable du canal et à l'intérieur du tissu urbain comme mode de déplacement alternatif à la voiture.

Il conviendra de protéger les saules têtards ainsi que les autres arbres remarquables qui existent sur la commune et qui participent à la qualité du paysage et à la diversité écologique présente à Dettwiller.

Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels en concentrant le développement démographique dans les secteurs déjà urbanisés.

Préserver au cœur de l'enveloppe urbaine communale certains cœurs d'îlots ou autres espaces naturels non-bâti, afin de permettre le maintien d'une biodiversité en agglomération.

Maintenir et développer l'activité agricole sur le ban communal en préservant au mieux les terres agricoles de l'urbanisation et en prenant en compte les besoins de développement des exploitations existantes.

Protéger les espaces naturels, en particulier les prairies humides au Sud, le long de la Zorn, les espaces agricoles au Nord et les vergers encore nombreux côté Est et assurer les conditions de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques.

Protéger les grands ensembles boisés autour de la Zorn, et notamment l'aulnaie à proximité de la ZA « *Eigen* », du canal de la Marne au Rhin, ainsi que des cours d'eau qui les irriguent.

Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Protéger les habitats naturels remarquables du territoire (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - ZNIEFF -,...) ainsi que les zones humides, y compris celles dites « ordinaires ».

Protéger la qualité des espaces naturels et permettre le bon fonctionnement des continuités naturelles par la préservation et la remise en état des corridors écologiques.

Mettre en place les conditions d'un renforcement de la végétation des berges de la Zorn.

Intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

Prendre en compte les risques d'inondation de la Zorn, afin de réduire les risques pour la population et les biens dans la commune et faciliter, si possible, la mise en œuvre du Programmes d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) sur la commune.

Protéger strictement des zones humides remarquables de la commune et notamment les roselières et les ripisylves, entre autre dans le corridor de *Zorn* et ses affluents, qui participent à la qualité et la diversité écologique du territoire.

Prendre en compte la question des eaux de ruissellement, en amont des versants, afin de limiter l'exposition de la population à des risques importants (coulées de boues, inondations, etc.). Cela passe par la mise en place de politiques d'aménagement du territoire et une gestion du milieu agricole et naturel raisonnée pour permettre une bonne prise en compte du phénomène de ruissellement (retournement des terres, orientation des cultures, maintien des haies et bocages, etc.).

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS.

L'objectif de croissance de Dettwiller doit s'accompagner d'un effort important sur la valorisation de son potentiel intramuros pour conserver sa capacité d'attraction et préserver son environnement diversifié, entre coteaux et plaine de la Zorn.

L'habitat

Le bâti du centre ancien de Dettwiller et surtout de Rosenwiller représente un potentiel de création de logements non négligeable, dont la commune souhaite favoriser la mutation (subventions de l'ANAH, du Conseil Départemental, CCRS, etc.).

Répondre aux besoins en logements pour assurer le développement de la commune et proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous. Il conviendra d'offrir des logements adaptés aux besoins de chacun, et notamment à destination des personnes âgées, des jeunes et généralement des ménages aux revenus modestes, afin de permettre :

- un "parcours résidentiel" complet sur la commune,
- le renouvellement des générations,
- le maintien des aînés sur le territoire,
- la pérennité des équipements publics (écoles, infrastructures sportives,...).

Garantir une diversité dans les typologies des logements, cela implique de favoriser notamment la réalisation d'habitations de petites tailles et le maintien/développement d'une offre locative et ce, dans l'ancien ou le neuf.

Imaginer des programmes de logements qui permettraient le maintien des jeunes dans la commune (maisons individuelles groupées, « maisons de ville », appartements en collectifs ou habitat intermédiaire, etc.).

Encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et permettre, par des règles plus souples, au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement.

Les transports et les déplacements

Développer les transports et faciliter les déplacements en s'appuyant sur la présence du TER à la gare de Dettwiller

Développer les modes de déplacements doux sur la commune par :

- un réseau viaire cohérent destiné à améliorer les circulations douces...
- ... et la création de cheminements piétons et cyclables hors agglomération, en évitant les discontinuités, pour permettre la promenade, la découverte de l'environnement autour de la commune.

Réaliser progressivement des cheminements piétons et cyclables sécurisés dans l'agglomération, afin de limiter les déplacements en voiture et ainsi participer à la réduction des pollutions.

Profiter de la sécurisation du franchissement de la voie ferrée, par la suppression du passage à niveau existant, pour envisager une recomposition importante du secteur autour de la gare SNCF de Dettwiller (rue de Saverne, rue de la Mossel, rue des bains, etc.).

Renforcer le maillage de cheminements piétons à l'intérieur du tissu urbain pour raccourcir les distances.

Améliorer les conditions d'accessibilités des établissements recevant du public et des services y compris avec Rosenwiller.

Les réseaux d'énergie

Le développement des communications numériques.

Développer l'accès aux technologies numériques.

Mettre en place les dispositions du "schéma directeur territorial d'aménagement numérique" – SDTAN - sur le territoire.

Aujourd'hui, la desserte en réseaux de communication numérique de haut, voire très haut débit, est un critère de choix pour l'implantation des activités, des services, mais également en matière d'habitat.

La commune de Dettwiller souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique en haut voir très haut débit qui soit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique. Il convient donc de :

- favoriser un accès aux services en ligne pour l'ensemble de la population,

- permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.

L'équipement commercial

Créer les conditions pour préserver la présence des commerces et services à la population dans la commune.

Conforter l'équipement commercial de proximité (Supérette, restaurants, boulangerie, boucherie, tabac/presse, etc.).

Renforcer la «linéarité» commerciale et de services le long de l'axe rue de la Gare/rue du Château (RD 116 et RD521).

Pérenniser et maintenir la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services ou de petit artisanat compatibles avec l'habitat.

Le développement économique et les loisirs

Préserver les activités existantes, en particulier celles implantées en agglomération.

Conforter la vocation économique de Dettwiller en complétant les ZA Eigen et ZI Siewel. Ces deux zones proposent une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles à même de redynamiser le tissu économique local.

Développer l'activité touristique (créer des sentiers botanique, sentiers de marche, circuits découvertes le long de la Zorn, etc.), en s'appuyant sur les richesses patrimoniales et naturelles du territoire.

Préserver et développer les «forces vives» du territoire qui participent à son attractivité (les associations).

Développer un projet de parc/promenade linéaire le long de la Zorn.

MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Après une période de décroissance Dettwiller connaît à nouveau une augmentation de sa population depuis les années 90. En 1975, elle abritait plus de 2.740 habitants, alors qu'en 2012 elle en compte près de 2.670 (source INSEE).

La commune se fixe un objectif d'une croissance d'environ **7 %** d'ici 2030, pour atteindre une population d'environ **2.850 habitants** ...

L'enjeu pour la commune de Dettwiller est de pouvoir rattraper sa population perdue et de continuer à se développer, dans le territoire de Saverne, en conservant le caractère « villageois » de Rosenwiller et le caractère urbain de Dettwiller auquel sont attachés leurs habitants.

Pour atteindre son objectif, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages observée à Dettwiller, il conviendra de **réaliser environ 200 logements d'ici 15 ans...**

Aujourd'hui, la commune souhaite, maîtriser son développement en favorisant une utilisation économe du foncier par des opérations d'aménagement d'ensemble définies dans le cadre d'un projet global et en créant les conditions qualitatives de la densification des parties déjà urbanisées.

Dettwiller souhaite **limiter la consommation de l'espace** et l'étalement urbain **notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros** et en travaillant sur les limites à ne pas franchir par l'urbanisation.

Un développement urbain raisonné et innovant

Favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant notamment en compte les potentialités du territoire: utilisation les apports actifs (panneaux solaires et photovoltaïques) et passifs (architecture bioclimatique) du soleil.

Permettre la densification dans le tissu urbain existant

Réinvestir les «**dents creuses**» dans la commune, tout en préservant certains cœurs d'îlots ou jardins sources de biodiversité.

Un potentiel foncier d'environ **6 ha** a été identifié, permettant de compter sur la réalisation d'environ **55 logements** sur près de **70%** de cette superficie. Sachant que l'urbanisation de ce foncier est d'initiative privée, la valeur est calculée sur la densité de logements moyenne de la commune...

Mobiliser le parc de **logements vacants**. (121 logements recensés dont env. ¼ de logements mobilisables, soit potentiellement **30 logements**).

Tirer profit du potentiel de **densification/réhabilitation du bâti ancien**, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain. (env. **110 logements** dans 1/3 des bâtiments identifiés).

Au total, ce sont environ **195 logements qui pourraient être réalisés en intra-muros**.

Lutter contre l'étalement urbain.

Au cœur d'une enveloppe urbaine déterminée, privilégier la rénovation du parc existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité des équipements structurants, tout en évitant les risques de sur-densification du tissu existant et certains modes d'urbanisation mal adaptés.

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, ce qui irait également dans le sens d'une maîtrise des dépenses publiques (linéaires de réseaux, de voirie, etc.).

Afin d'assurer une croissance nécessaire et maîtrisée, la commune pourrait ne compter que sur son potentiel intramuros... Cependant il convient de s'assurer une certaine maîtrise du développement urbain de l'agglomération, de réaliser des bouclages de voiries qui désenclaveraient certains quartiers et de proposer également une offre immobilière sur du foncier à bâtir afin de disposer d'un spectre d'offres de logements très large.

A cet effet la commune souhaite limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à **moins de 6 ha**.

Afin d'optimiser le foncier et de favoriser des formes d'urbanisation plus compactes (habitats intermédiaires et collectifs) la commune appliquera **une densité minimale**, dans les opérations en zones d'extension, de **30 log/ha** (Scot de la Région de Saverne).

L'objectif étant bien de permettre d'atteindre, à minima, son objectif de population en comptant principalement sur son potentiel intramuros (foncier et bâti).

Optimiser et renforcer le foncier voué à l'activité économique

Développer les zones d'activités « Eigen » au Sud-Ouest et « Siewel » au Nord-Ouest qui peuvent encore proposer du foncier à destination d'entreprises. A cet effet, la commune souhaite limiter la consommation foncière à destination des activités économiques à moins de **5** hectares, sur des emprises n'impactant pas les agriculteurs et ne présentant pas d'intérêt écologique.

Permettre la recomposition de sites d'activités, dans le tissu villageois (rue de Saverne), éventuellement inadaptée aux contraintes qu'exige ce type d'usages (techniques, superficies, accessibilité, stationnements, etc.).

Permettre au port de Dettwiller, sur le canal de la Marne au Rhin, de développer son activité économique.

Valoriser les « friches industrielles » et accompagner leur réhabilitation.